Bretzfeld / Schwabbach – Bretzfeld

Traumhaftes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und tollem Ausblick

Número de propiedad: 25188005

PRECIO DE COMPRA: 725.000 EUR • **SUPERFICIE HABITABLE:** ca. 226 m^2 • **HABITACIONES:** 7.5 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 981 m^2

Número de propiedad: 25188005 - 74626 Bretzfeld / Schwabbach – Bretzfeld

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25188005 - 74626 Bretzfeld / Schwabbach – Bretzfeld

De un vistazo

Número de propiedad	25188005
Superficie habitable	ca. 226 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	7.5
Dormitorios	5
Baños	3
Año de construcción	1974
Tipo de aparcamiento	2 x Garaje

Precio de compra	725.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2022
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, WC para invitados, Sauna, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25188005 - 74626 Bretzfeld / Schwabbach – Bretzfeld

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Bomba de calor aire-agua
Información energética	En trámite

Número de propiedad: 25188005 - 74626 Bretzfeld / Schwabbach – Bretzfeld

La propiedad

Número de propiedad: 25188005 - 74626 Bretzfeld / Schwabbach – Bretzfeld

La propiedad

Número de propiedad: 25188005 - 74626 Bretzfeld / Schwabbach – Bretzfeld

La propiedad

Número de propiedad: 25188005 - 74626 Bretzfeld / Schwabbach – Bretzfeld

La propiedad

Número de propiedad: 25188005 - 74626 Bretzfeld / Schwabbach – Bretzfeld

La propiedad

Número de propiedad: 25188005 - 74626 Bretzfeld / Schwabbach – Bretzfeld

La propiedad

Número de propiedad: 25188005 - 74626 Bretzfeld / Schwabbach – Bretzfeld

La propiedad

Número de propiedad: 25188005 - 74626 Bretzfeld / Schwabbach – Bretzfeld

La propiedad

Número de propiedad: 25188005 - 74626 Bretzfeld / Schwabbach – Bretzfeld

La propiedad

Número de propiedad: 25188005 - 74626 Bretzfeld / Schwabbach – Bretzfeld

La propiedad

Número de propiedad: 25188005 - 74626 Bretzfeld / Schwabbach – Bretzfeld

La propiedad

Número de propiedad: 25188005 - 74626 Bretzfeld / Schwabbach – Bretzfeld

Planos de planta

Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25188005 - 74626 Bretzfeld / Schwabbach – Bretzfeld

Una primera impresión

Dieses großzügige, massive Einfamilienhaus präsentiert sich als ideale Wohnlösung für Familien, die Komfort und Raum zu schätzen wissen. Die Immobilie umfasst insgesamt 7,5 Zimmer, darunter fünf geräumige Schlafzimmer, drei Tageslicht Badezimmer und zwei Küchen, verteilt auf ca. 226 m² Wohnfläche. Die Raumaufteilung ist durchdacht und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für individuelle Bedürfnisse. Im Gartengeschoss angekommen, befindet man sich in der offenen Diele. Rechter Hand befindet sich eines der Schlafzimmer, das durch seine ideale Lage direkt neben dem Bad besticht. Wohnkomfort und kurze Wege garantiert. Gegenüber dem ersten Schlafzimmer befindet sich das zweite Schlafzimmer. Besonderes Highlight ist hier zum einen die Sauna, die zu jeder Jahreszeit entspannende Wellness-Momente in den eigenen vier Wänden ermöglicht und zum anderen der eigene Zugang zur Terrasse in Westausrichtung. Diese lädt dazu ein, die Abendsonne ausgiebig zu genießen und bietet den perfekten Ort für gesellige Stunden im Freien. Einen großen Teil des Obergeschosses nimmt der großzügige Wohn-/Essbereich ein. Die großen Fensterfronten lassen viel Licht in den Raum und ermöglichen den Blick in den grünen Garten. Der Kaminofen sorgt für zusätzliche Behaglichkeit an kälteren Tagen. Die angrenzende Terrasse, die ebenso wie der Garten nach Westen ausgerichtet ist, bietet viel Platz für Aktivitäten im Freien und ist ein idealer Ort für gesellige Abende mit Familie und Freunden. Vorbei am Essbereich gelangt man in die gemütliche Einbauküche, die durch eine angrenzende Speisekammer erweitert wird. Praktisch abgerundet wird die Ebene durch eine Garderobe und ein Tageslicht-WC. Das Dachgeschoss: Hier empfängt Sie eine große Galerie, die Ihnen freie Gestaltungsmöglichkeiten bietet. Ob Hobbyraum, Arbeitszimmer oder Kinderspiellandschaft - Sie entscheiden! Ein besonderes Highlight ist die großzügige Dachterrasse, die ebenfalls nach Westen ausgerichtet ist. Sie bietet reichlich Platz für Pflanzenkübel und eignet sich hervorragend zum Entspannen nach einem langen Arbeitstag. Außerdem befindet sich auf dieser Ebene ein weiteres Schlaf-, Kinder- oder Gästezimmer. Angrenzend befindet sich ein weiteres Badezimmer mit WC, Waschbecken und Badewanne. Hier kann man den Tag bei einem heißen Bad entspannt ausklingen lassen. Als zusätzlicher Abstellraum bietet sich ein praktischer Raum unter dem Dach an. Das Erdgeschoss: Im Erdgeschoss befindet sich ein weiteres Highlight der Immobilie, nämlich die Einliegerwohnung. Diese besteht aus zwei Schlafzimmern, einem großzügigen Wohn-/Essbereich und einer modernen Einbauküche. Außerdem befindet sich auf dieser Ebene ein Tageslicht-Duschbad. Für zusätzlichen Stauraum steht hier ein Abstellraum zur Verfügung. Eine Terrasse bietet sich hier ebenfalls als Aufenthaltsort an. Des Weiteren verfügt das Erdgeschoss über einen funktionalen Hauswirtschaftsraum, der Platz für Waschmaschine, Trockner und Vorräte bietet, sowie ein Bügelzimmer und zwei

weitere Kellerräume zur individuellen Nutzung. Eine bequeme Parkmöglichkeit bietet die Doppelgarage, welche sich direkt am Haus befindet. Ebenfalls praktisch, der Schuppen, der sich direkt hinter der Garage befindet. Die effiziente Heiztechnik des Hauses kombiniert eine zuverlässige Ölheizung mit einer modernen Luftwärmepumpe und sorgt so für eine optimale Energieausnutzung und ein angenehmes Raumklima. Insgesamt bietet dieses Einfamilienhaus eine gelungene Kombination aus Raumangebot und behaglicher Atmosphäre. Für weitere Informationen zum Haus können Sie jederzeit auf uns zukommen.

Número de propiedad: 25188005 - 74626 Bretzfeld / Schwabbach – Bretzfeld

Detalles de los servicios

- Kaminofen
- Sauna
- Dachterrasse in West-Ausrichtung
- Terrasse mit Garten in Süd-West-Ausrichtung
- Rollläden
- Luft-Wärme-Pumpe
- Tageslicht Gäste WC
- 3x Tageslicht Badezimmer
- Doppelgarage
- Schuppen
- Hauswirtschaftsraum
- Bügelzimmer
- Einliegerwohnung +

Número de propiedad: 25188005 - 74626 Bretzfeld / Schwabbach – Bretzfeld

Todo sobre la ubicación

Das charmante Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung liegt am Rande von Bretzfeld-Schwabbach, einer malerischen Ortschaft im Hohenlohekreis, in einer ruhigen Sackgasse mit unverbaubarer Aussicht auf das Siebeneicher Himmelreich. Diese Lage vereint den Reiz naturnaher Ruhe mit der Nähe zu erstklassigen Versorgungsmöglichkeiten und einer dynamischen Umgebung. Schwabbach hat ca. 1.545 Einwohner und bietet eine angenehme, familienfreundliche Atmosphäre. Die Nachbarschaft ist geprägt von Einfamilienhäusern, gepflegten Gärten und einer starken Dorfgemeinschaft. Geschäfte des täglichen Bedarfs, wie Bäckereien, Metzgereien und ein Supermarkt, befinden sich in der Nähe. Für Familien gibt es Kindergärten direkt vor Ort, eine Grundschule und weiterführende Schulen sind bequem in den umliegenden Gemeinden erreichbar. Schwabbach liegt eingebettet in die sanfte Hügellandschaft des Hohenloher Landes und bietet eine hohe Lebensqualität. Weinberge, Wälder und weitläufige Felder prägen die Umgebung und laden zu Wanderungen, Radtouren oder entspannten Spaziergängen ein. Die nahegelegene Schwäbisch-Fränkische Waldlandschaft ist ein Paradies für Naturliebhaber. Darüber hinaus bietet die Region zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, darunter Sportvereine, Reitställe und kulturelle Veranstaltungen. Bretzfeld liegt verkehrstechnisch günstig und ist hervorragend an das regionale Straßennetz angebunden. Die Autobahn A6 ist in wenigen Minuten erreichbar (1 KM) und verbindet Schwabbach mit den Städten Heilbronn (ca. 20 Minuten Fahrzeit) und Nürnberg. Für Berufspendler ist die Lage ein idealer Ausgangspunkt. Der nahegelegene Bahnhof in Bretzfeld bietet zudem regelmäßige Verbindungen in Richtung Heilbronn, Neckarsulm, Öhringen und Schwäbisch Hall. Die umliegenden Städte Heilbronn und Öhringen zeichnen sich durch eine kontinuierliche wirtschaftliche und infrastrukturelle Entwicklung aus. Heilbronn, mit etwa 132.000 Einwohnern, ist ein bedeutender Wirtschaftsstandort, an dem Unternehmen wie Lidl, Bosch und Audi ansässig sind. Die Stadt bietet zudem ein vielfältiges Bildungsangebot, darunter die Hochschule Heilbronn, die TUM-Campus Heilbronn und die DHBW, die exzellente Ausbildungs- und Studienmöglichkeiten schaffen. Ein besonderes Highlight ist der entstehende Innovationspark für Künstliche Intelligenz (IPAI), der das größte KI-Ökosystem Europas bilden wird. Öhringen, die größte Stadt im Hohenlohekreis mit rund 25.000 Einwohnern, vereint historische Attraktivität mit moderner Dynamik. Die charmante Altstadt mit Fachwerkhäusern, Marktplatz und Schlosspark zieht Bewohner und Besucher gleichermaßen an. Dank seiner zukunftsorientierten Entwicklung bietet Öhringen eine hohe Lebensqualität und einen idealen Mix aus Tradition und Fortschritt. Dieses Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung bietet nicht nur ein komfortables und vielseitig nutzbares Zuhause, sondern auch eine Lebensumgebung, die Naturnähe und

moderne Infrastruktur harmonisch verbindet. Bretzfeld-Schwabbach ist ein Ort, an dem sich Familien, Berufspendler und Ruhesuchende gleichermaßen wohlfühlen können. Überzeugen Sie sich selbst von dieser einmaligen Lage und den vielen Vorzügen, die dieses Anwesen zu bieten hat.

Número de propiedad: 25188005 - 74626 Bretzfeld / Schwabbach – Bretzfeld

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Mario Roider

Moltkestraße 73 Heilbronn
E-Mail: heilbronn@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com